



Geschäftsbericht 2017



## Inhalt

Bericht des Aufsichtsrats Seite 3

---

Jahresabschlussbericht (IFRS) Seite 5  
Bilanz Seite 6  
Gesamtergebnisrechnung Seite 8  
Kapitalflussrechnung Seite 9  
Eigenkapitalveränderungsrechnung Seite 10  
Anhang Seite 11  
Bestätigungsvermerk Seite 36

---

Jahresabschlussbericht (HGB) Seite 37  
Bilanz Seite 38  
Gewinn- und Verlustrechnung Seite 40  
Anhang Seite 41  
Bestätigungsvermerk Seite 45

# Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2017

## Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

nachfolgend informiert Sie der Aufsichtsrat über die Schwerpunkte seiner Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr.

Das Berichtsjahr 2017 war geprägt durch die praktische Umsetzung der Immobilienstrategie.

## Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Leitung des Unternehmens sorgfältig und kontinuierlich – auf Basis von Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit – überwacht und beraten. In regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Berichterstattungen hat der Vorstand die Mitglieder des Aufsichtsrates über die strategische und laufende Geschäftsentwicklung und Unternehmensplanung sowie über wesentliche Angelegenheiten der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus fand zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem ein intensiver Informationsaustausch statt. Bei sämtlichen Prozessen und zustimmungspflichtigen Entscheidungen hat der Aufsichtsrat aktiv und in enger Abstimmung mit der Geschäftsleitung mitgewirkt.

## Personelle Besetzung

Gemäß den Satzungsbestimmungen der Coreo AG setzt sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen. Mitglieder des Aufsichtsrats waren während des gesamten Berichtszeitraums:

- Stefan Schütze (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Axel-Günter Benkner  
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- Dr. Friedrich Schmitz (Mitglied des Aufsichtsrats)

Auf Grundlage der Berichterstattung des Vorstandes wurden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft ausführlich erörtert und abgestimmt. In Form von Beschlussvorlagen des Vorstandes bei zustimmungspflichtigen Geschäften erfolgte eine direkte Einbindung und Mitwirkung des Aufsichtsrates.

## Schwerpunkte der Sitzungen

Alle Aufsichtsratsmitglieder waren in den fünf ordentlichen Sitzungen im Berichtsjahr vollständig vertreten. In den Zusammenkünften wurde die Berichterstattung des Vorstandes ausführlich diskutiert und besprochen. Aufsichtsratsbeschlüsse wurden auf Basis von detaillierten, sachgerechten Informationen und Analysen in den Sitzungen oder per Umlaufverfahren gefasst.

In der Bilanzsitzung am **20. April 2017** wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und die Schwerpunkte der Prüfung ausführlich mit den Wirtschaftsprüfern besprochen. Die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats zum Prüfungsbericht wurden vollständig beantwortet und keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat hat damit einstimmig den Jahresabschluss gebilligt und festgestellt. Weitere Themen der Sitzung waren der Bericht des Aufsichtsrates an die Aktionäre sowie die Festlegung des Termins für die ordentliche Hauptversammlung. Weiterhin hat der Vorstand dem Aufsichtsrat potenzielle Immobilienkaufobjekte unter Betrachtung von Chancen und Risiken, Cashflow-Berechnung und Finanzierung vorgestellt und erläutert.

Inhalte der Sitzung am **30. August 2017** waren neben der Besprechung des Halbjahresabschlusses 2017, die aktuelle Entwicklung der Finanz- und Ertragslage und die künftige strategische Entwicklung der Coreo. Geschäftsleitung und Aufsichtsrat haben Möglichkeiten der Wachstumsfinanzierung ausführlich und detailliert diskutiert, die der Gesellschaft, im Hinblick auf ihr begrenztes Eigenkapital, den Sprung zu Wachstum und Größe ermöglichen könnten, um als starker Immobilieninvestor am Kapitalmarkt aufzutreten.

Tagesordnungsschwerpunkt der Sitzung am **25. September 2017** war die Analyse des Zukunftsszenarios einer „Bridge-to-grow-Finanzierung“ in Form einer Optionsanleihe, die anhand von Investment-Case-Berechnungen vom Vorstand vorgestellt und erläutert wurde. Gemeinsam haben Vorstand und Aufsichtsrat nach intensiven Betrachtungen und Diskussionen die Entscheidung darüber vertagt.

In der Sitzung vom **14. Dezember 2017** hat der Aufsichtsrat erneut die Unternehmensanleihe als Option der Kapitalbeschaffung und alternative Finanzierungsquellen im Zusammenhang mit einem Immobilienportfolio, welches erworben

werden soll, ausführlich besprochen und diskutiert. Außerdem war die Terminierung der ordentlichen Hauptversammlung 2018 Gegenstand der Sitzung.

Am 20. Dezember 2017 wurde dem Vorstandsbeschluss zur Ausgabe einer Optionsanleihe im Volumen von 20 Mio. EUR einstimmig zugestimmt.

### Jahresabschlussprüfung 2017

Der vorliegende Jahresabschluss der Coreo AG für das Geschäftsjahr 2017 wurde von der Votum AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfungsleitung teilten sich die Herren Leoff und Lehnert. Die Bestellung zum Wirtschaftsprüfer von Herrn Leoff erfolgte im Jahr 2005, die von Herrn Lehnert erfolgte in 2014.

Dem Aufsichtsrat lagen die Abschlussunterlagen und der Prüfbericht des Abschlussprüfers vor. In der Bilanzsitzung wurden sie insbesondere mit Blick auf Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft und ausführlich mit Vorstand und Wirtschaftsprüfer im Einzelnen besprochen. Der Abschlussprüfer hat in seinem Bericht das Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands dargestellt und es für geeignet befunden, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Der Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse der Prüfung in der Aufsichtsratsitzung vom 11. April 2018 insgesamt und über die einzelnen Prüfungsschwerpunkte berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss sowie den Prüfungsbericht einer eigenen Prüfung im üblichen Rahmen unterzogen. Der Aufsichtsrat gelangte dabei zu der Überzeugung, dass der Prüfungsbericht, wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst, den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und erhob keine Einwände.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss mit Aufsichtsratsbeschluss vom 11. April 2018 gebilligt und damit festgestellt.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein herzliches Dankeschön für ihren Einsatz!

Für den Aufsichtsrat  
Frankfurt am Main, 11. April 2018



Stefan Schütze  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jahresabschluss (IFRS)  
zum 31. Dezember 2017

Jahresabschluss (IFRS)

## Bilanz zum 31. Dezember 2017 (IFRS)

### Aktiva

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	01.01.2016	Anhang
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	19	17	1	3.1.1
Sachanlagen	7	10	13	3.1.2
Finanzanlagen	13.276	10.669	18.317	3.1.3
	13.302	10.696	18.331	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.771	0	0	3.2.1
Sonstige Vermögenswerte	22	25	19	3.2.1
Steuererstattungsansprüche	84	8	3	3.2.1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.489	4.778	1.179	3.2.2
	6.366	4.812	1.202	
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>19.668</b>	<b>15.508</b>	<b>19.533</b>	

Jahresabschluss (IFRS)

## Bilanz zum 31. Dezember 2017 (IFRS)

### Passiva

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	01.01.2016	Anhang
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	9.360	9.360	6.240	4.1.1
Kapitalrücklage	19.826	19.826	19.826	4.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	12.545	4.1.3
Ergebnisvortrag	-23.470	-26.461	-19.196	
Neubewertungsrücklage	1.070	0	0	4.1.4
	19.331	15.270	19.415	
<b>Langfristige Schulden</b>				
Sonstige Rückstellungen	6	6	6	4.2.1
	6	6	6	
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Sonstige Rückstellungen	237	169	80	4.3.1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81	55	27	4.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	3	1	1	4.3.2
Steuerschulden	10	8	4	4.3.2
	331	232	112	
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>19.668</b>	<b>15.508</b>	<b>19.533</b>	

Jahresabschluss (IFRS)

## Gesamtergebnisrechnung (IFRS) vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Anhang
Umsatzerlöse	59	0	5.1
Sonstige betriebliche Erträge	4.101	26	5.2
<b>Erträge gesamt</b>	<b>4.160</b>	<b>26</b>	
Personalaufwand	-370	-297	5.3
Abschreibungen	-10	-7	5.4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-821	-2.267	5.5
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>2.958</b>	<b>-2.545</b>	
Finanzerträge	48	72	5.6
Finanzaufwendungen	-15	-4.792	5.7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>2.991</b>	<b>-7.265</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	5.8
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.991</b>	<b>-7.265</b>	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	9.360.000	9.360.000	
Verwässerungseffekt aus Aktienoptionen	0	0	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	9.360.000	9.360.000	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,32	-0,78	2.3.16
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,32	-0,78	2.3.16
Periodenergebnis	2.991	-7.265	
Veränderung der Neubewertungsrücklage	1.070	0	4.1.4
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.062</b>	<b>-7.265</b>	

Jahresabschluss (IFRS)

## Kapitalflussrechnung (IFRS)

### vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

in TEUR	2017	2016
Periodenergebnis	2.991	-7.265
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	10	7
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	4.792
Aufwertung von Finanzanlagen	-2.619	0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0	-2
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Finanzanlagen	-1.380	1.484
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-33	-72
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	68	89
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstiger Aktiva	-1.844	-10
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva	31	32
Erhaltene Zinsen	48	72
Gezahlte Zinsen	-15	0
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-2.743</b>	<b>-874</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachlagen	0	2
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-1	-1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-9	-20
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	3.723	1.372
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-1.260	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>2.453</b>	<b>1.353</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	3.120
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>3.120</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-290	3.599
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.778	1.179
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>4.489</b>	<b>4.778</b>

Jahresabschluss (IFRS)

## Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

### 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Ergebnis- vortrag	Neubewer- tungsrücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2015 nach HGB</b>	<b>6.240</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-4.771</b>	<b>0</b>	<b>33.840</b>
Periodenergebnis	0	0	0	-5.549	0	-5.549
Einstellung in Ergebnisvortrag	0	0	0	-8.876	0	-8.876
<b>Stand zum 31.12.2015 nach HGB</b>	<b>6.240</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-19.196</b>	<b>0</b>	<b>19.415</b>
<b>Stand zum 01.01.2016 nach IFRS</b>	<b>6.240</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-19.196</b>	<b>0</b>	<b>19.415</b>
Periodenergebnis	0	0	0	-7.265	0	-7.265
Kapitalerhöhung	3.120	0	0	0	0	3.120
<b>Stand zum 31.12.2016 nach IFRS</b>	<b>9.360</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-26.461</b>	<b>0</b>	<b>15.270</b>
<b>Stand zum 01.01.2017 nach IFRS</b>	<b>9.360</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-26.461</b>	<b>0</b>	<b>15.270</b>
Periodenergebnis	0	0	0	2.991	0	2.991
Erfolgneutrale Veränderung der Neubewertungsrücklage	0	0	0	0	1.070	1.070
<b>Stand zum 31.12.2017 nach IFRS</b>	<b>9.360</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-23.470</b>	<b>1.070</b>	<b>19.331</b>
Anhang	4.1.1	4.1.2	4.1.3		4.1.4	

# Anhang (IFRS)

## Jahresabschluss zum 31.12.2017

### 1. Angaben zum Unternehmen

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Grüneburgweg 18. Sie ist im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt unter HRB 74535 eingetragen.

Der satzungsmäßige Geschäftsgegenstand der Coreo AG ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden auf solchen Grundstücken, deren Nutzungsüberlassung, die Entwicklung, Erschließung, Sanierung und Belastung von solchen Gebäuden und Grundstücken, deren Vermietung und Verwaltung sowie deren sonstige Verwertung, die Beteiligung an Personen- und (börsennotierten und nicht börsennotierten) Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen, insbesondere die Vermietung und Verwaltung von Immobilien. Tätigkeiten, welche die Gesellschaft zu einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches machen würden, werden nicht ausgeübt. Insbesondere hat die Gesellschaft nicht den Hauptzweck, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen.

Die Coreo AG ist im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Eine Börsennotierung im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG liegt nicht vor. Damit handelt es sich auch nicht um eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft gemäß § 264d HGB.

### 2. Rechnungslegungsmethoden

#### 2.1 Grundlagen

Der Jahresabschluss ist ein Einzelabschluss gemäß IAS 27 und ist unter Berücksichtigung sämtlicher veröffentlichter und im Rahmen des Endorsement-Verfahrens der EU verabschiedeter Standards und Interpretationen, die für das Geschäftsjahr 2017 verpflichtend anzuwenden waren, aufgestellt worden. Von der Möglichkeit der vorzeitigen Anwendung neuer Standards wird kein Gebrauch gemacht.

Der vorliegende Jahresabschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung.

Für die Coreo AG besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines IFRS-Abschlusses. Die Aufstellung und Ver-

öffentlichung des IFRS Einzelabschlusses soll den Adressaten die Möglichkeit geben, den Wert des Unternehmens besser einschätzen zu können.

Zum 31.12.2017 wurde erstmals ein IFRS-Abschluss aufgestellt. Zur Umstellung von nationalen Rechnungslegungsgrundsätzen auf IFRS war eine IFRS-Eröffnungsbilanz zum 01.01.2016 zu erstellen, die als Startpunkt für die künftige IFRS-Rechnungslegung gilt, sowie eine Vergleichsbilanz zum 31.12.2016. Aus dem Übergang von HGB auf IFRS gab es keine Auswirkungen auf die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Kapitalflussrechnung.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung (bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Ergebnis), die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang (Notes). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Dieser Jahresabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender gerundet.

#### 2.2 Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – Neue Standards in der internationalen Rechnungslegung nach IFRS und Interpretationen

Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) sowie Änderungen von Standards und Interpretationen:

Die erstmalige Anwendung folgender geänderter Rechnungslegungsvorschriften hatte keinen beziehungsweise keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf das Ergebnis je Aktie.

IFRS-Verlautbarungen (mit Anwendungspflicht ab Geschäftsjahr 2017):

Änderungen an IAS 7, Kapitalflussrechnungen – Disclosure Initiative Änderungen an IAS 12, Ansatz von aktiven latenten Steuern bei nicht realisierten Verlusten.

## Jahresabschluss (IFRS)

Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2014 – 2016 für Änderungen an IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen.

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen erstmalig angewandt.

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC sowie Änderungen von Standards und Interpretationen:

Folgende Standards und Änderungen zu Standards wurden bereits durch die Europäische Union übernommen, sind aber verpflichtend erst für Jahresabschlüsse nach dem 31. Dezember 2017 anzuwenden:

IFRS-Verlautbarung (durch EU übernommen):

	<b>Anwendungspflicht für Geschäftsjahre beginnend am oder nach</b>
Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2014 – 2016 für Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2018
IFRS 9, Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
Klarstellungen zu IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 4, Versicherungsverträge	01.01.2018
IFRS 16, Leasingverhältnisse	01.01.2018

Das IASB und das IFRS Interpretations Committee haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

IFRS-Verlautbarungen (bisher noch kein EU Endorsement erfolgt):

	<b>Anwendungspflicht für Geschäftsjahre beginnend am oder nach</b>
Änderungen an IFRS 2, Anteilsbasierte Vergütung	01.01.2018
Änderungen zu IAS 40, Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	01.01.2018
IFRIC 22, Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018
IFRIC 23, Unsicherheit zur ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
Änderungen an IFRS 9, Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019
Änderungen an IAS 28, Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019
Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2015 – 2017	01.01.2019
Änderungen an IAS 19, Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen	01.01.2019
IFRS 17, Versicherungsverträge	01.01.2021

Die in der vorstehenden Tabelle genannten neuen oder geänderten IFRS-Verlautbarungen haben nach gegenwärtiger Einschätzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Gesellschaft hat keine der genannten neuen oder geänderten Vorschriften freiwillig vorzeitig angewendet. Die Anwendung der genannten Standards und Interpretationen erfolgt bei unterjährigen Erstanwendungszeitpunkten grundsätzlich zum 1. Januar des folgenden Geschäftsjahres. Voraussetzung ist die Verabschiedung dieser Regelungen durch die EU.

### 2.3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Coreo AG gliedert ihre Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft. Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

#### 2.3.1 Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, die mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt bewertet wird. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst und als Verwaltungskosten ausgewiesen.

Der aus einem Unternehmenszusammenschluss resultierende Geschäfts- oder Firmenwert wird zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen bilanziert und wird gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Für Zwecke der Wertminderungsprüfung wird der Geschäfts- oder Firmenwert bei Erwerb auf jene zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (oder Gruppen davon) des Unternehmens aufgeteilt, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen können.

Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, welchen ein Teil des Geschäfts- oder Firmenwertes zugeteilt wurde, sind wenigstens jährlich auf Wertminderung zu prüfen. Liegen Hinweise für eine Wertminderung einer Einheit vor, kann es erforderlich sein, häufiger Wertminderungstests durchzuführen. Wenn der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit kleiner ist als der Buchwert der Einheit, ist der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert eines jeglichen der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes und dann anteilig den anderen Vermögenswerten auf Basis der Buchwerte eines jeden Vermögenswertes im Verhältnis zum Gesamtbuchwert der Vermögenswerte innerhalb der Einheit zuzuordnen. Dabei ist der erzielbare Betrag der höhere Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Jeglicher Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwertes wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasseter Wertminderungsaufwand darf in künftigen Perioden nicht aufgeholt werden.

Bei der Veräußerung einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird der darauf entfallende Betrag des Geschäfts-

oder Firmenwertes im Rahmen der Ermittlung des Abgangserfolges berücksichtigt.

### 2.3.2 Immaterielle Vermögenswerte

Separat, d. h. nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmbaren Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Die Abschreibungen werden linear über die erwartete Nutzungsdauer aufwandswirksam erfasst. Die erwartete Nutzungsdauer sowie die Abschreibungsmethode werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und sämtliche Schätzungsänderungen prospektiv berücksichtigt.

Separat erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen erfasst.

Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen.

### 2.3.3 Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der kumulierten planmäßigen Abschreibungen erfasst. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen berücksichtigt.

Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag überseigt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen werden die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde gelegt.

### 2.3.4 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte

Zu jedem Abschlussstichtag überprüft das Unternehmen die Buchwerte der Sachanlagen und immateriellen Vermö-

genswerte, um festzustellen, ob es Anhaltspunkte für eine eingetretene Wertminderung dieser Vermögenswerte gibt. Sind solche Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt, um den Umfang eines eventuellen Wertminderungsaufwands festzustellen.

Sollte sich der Wertminderungsaufwand in der Folge umkehren, wird der Buchwert des Vermögenswertes oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit auf die jüngste Schätzung des erzielbaren Betrages erhöht. Die Erhöhung des Buchwertes ist dabei auf den Wert beschränkt, der sich ergeben hätte, wenn für den Vermögenswert oder die zahlungsmittelgenerierende Einheit in den Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird unmittelbar erfolgswirksam erfasst, es sei denn, der Vermögenswert wird mit seinem Neubewertungsbetrag angesetzt. In einem solchen Fall ist die Wertaufholung als Erhöhung der Neubewertungsrücklage zu behandeln

### 2.3.5 Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen, die dem langfristigen Vermögen zugeordnet werden, handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen, Anteile an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen und um Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Zuordnung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt in die folgenden Kategorien:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
- Kredite und Forderungen

Die Zuordnung hängt von der Art und dem Verwendungszweck der finanziellen Vermögenswerte ab und erfolgt bei Zugang. Der Ansatz und die Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte erfolgt zum Handelstag, sofern es sich um Finanzanlagen handelt, deren Lieferung innerhalb des für den betroffenen Markt üblichen Zeitrahmens erfolgt.

## Jahresabschluss (IFRS)

Bei den Tochterunternehmen (Anteile an verbundenen Unternehmen) handelt es sich um Unternehmen, die von der Coreo AG beherrscht werden. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie:

- Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- schwankenden Renditen aus ihrer Beteiligung ausgesetzt ist, und
- die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Tochterunternehmen werden im Einzelabschluss des Mutterunternehmens in den Bewertungskategorien „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ geführt und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes folgt einer Bewertungshierarchie: Soweit verfügbar, sind hierzu aktuelle öffentlich verfügbare Marktpreise heranzuziehen. Wenn diese fehlen, ist auf Marktpreise der jüngeren Vergangenheit und/oder ähnlicher Finanzinstrumente zurückzugreifen. Sind auch diese nicht greifbar, dann sind analytische Bewertungsverfahren (wie DCF, Optionsmodelle etc.) anzuwenden.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem das Unternehmen über einen maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder Tochterunternehmen noch Gemeinschaftsunternehmen ist. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse. Hierbei handelt es sich um Beteiligungen, bei denen die Coreo AG mittel- oder unmittelbar 20 % bis 50 % Stimmrechtsanteile hält.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen und Beteiligungen werden in den Bewertungskategorien „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ geführt.

Wertänderungen aus der Bewertung zum Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ werden erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst. Liegt ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vor (IAS 39.59), wird der direkt im Eigenkapital angesetzte kumulierte Verlust vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert (IAS 39.67).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen, die bis zur Fälligkeit gehalten werden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Liegen objektive, substantielle Hinweise einer Wertminderung (IAS 39.59) eines Vermögenswertes vor, so sind erfolgswirksame Abschreibungen auf den niedrigeren Wert vorzunehmen. Wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung fortgefallen sind, besteht eine Wertaufholungspflicht (IAS 39.63 ff.).

Die der Bewertung zugrunde liegenden Zeitwerte ergeben sich aus den am Stichtag notierten Börsenkursen oder zeitnah zum Stichtag erfolgten Transaktionen. Wenn für nicht börsennotierte Beteiligungen im Einzelfall ein Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann, werden diese hilfsweise zu ihren Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht der niedrigere beizulegende Wertansatz zum Tragen kommt (IAS 39.46c). Die Anschaffungskosten werden mit dem Preis zum Erfüllungstag ermittelt.

### 2.3.6 Steuern

#### Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in Deutschland gelten.

#### Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

## Jahresabschluss (IFRS)

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten oder gesetzlich angekündigt sind.

Latente Steueransprüche und -schulden werden nur dann saldiert, wenn die Coreo AG einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

### 2.3.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Bei der Coreo AG handelt es sich vorwiegend um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Darlehensforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie um sonstige Vermögenswerte. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts

und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle). Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird erfolgswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnerkonditionen eingehen werden (z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderung erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft wird.

### 2.3.8 Liquide Mittel

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

### 2.3.9 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn das Unternehmen eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlicher oder faktischer Natur) aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung mit dem Abfluss von Ressourcen einhergeht und eine verlässliche Schätzung des Betrages der Rückstellung möglich ist.

Der angesetzte Rückstellungsbetrag ist der beste Schätzwert, der sich am Abschlussstichtag für die hinzugebende Leistung ergibt, um die gegenwärtige Verpflichtung zu erfüllen. Dabei sind der Verpflichtung inhärente Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Wird eine Rückstellung auf Basis der für die Erfüllung der Verpflichtung geschätzten Zahlungsströme bewertet, sind diese Zahlungsströme abzuzinsen, sofern der Zinseffekt wesentlich ist.

## Jahresabschluss (IFRS)

Kann davon ausgegangen werden, dass Teile oder der gesamte zur Erfüllung der Rückstellung notwendige wirtschaftliche Nutzen durch einen außenstehenden Dritten erstattet wird, wird dieser Anspruch als Vermögenswert aktiviert, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist und ihr Betrag zuverlässig geschätzt werden kann.

Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, so werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwand erfasst.

### 2.3.10 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als Darlehen oder als Verbindlichkeiten klassifiziert.

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Lediglich bei langfristigen Verbindlichkeiten erfolgt eine Abzinsung sofern der Abzinsungseffekt wesentlich ist.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Coreo AG umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

### 2.3.11 Ertragsrealisation

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an das Unternehmen fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Erträge aus Dienstleistungen werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist.

Die Umsatzerlöse werden abzüglich Erlösschmälerungen wie Boni, Skonti und Rabatte ausgewiesen. Erträge aus laufenden Dienstleistungen werden mit Erbringung der Leistung realisiert, zeitabhängige Vergütungen werden zeitanteilig vereinnahmt.

### 2.3.12 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Geschäftsvorfall erstmals ansetzbar ist, mit dem jeweils gültigen Kassakurs umgerechnet.

Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses umgerechnet. Die Umrechnung von Aufwendungen und Erträge erfolgt zu Durchschnittskursen.

Differenzen aus der Abwicklung oder Umrechnung werden erfolgswirksam erfasst.

### 2.3.13 Leasing

Unter der Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarungen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### 2.3.14 Eventualschulden und finanzielle Verpflichtungen

Eventualschulden sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten oder bereits bestehende Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss unwahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht verlässlich bestimmt werden kann. Eventualschulden werden in der Bilanz nicht erfasst. Die im Anhang angegebenen Verpflichtungsvolumina der Eventualschulden entsprechen (soweit vorhanden) dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang und den Resteinzahlungsverpflichtungen für noch nicht eingeforderte, bedungene Einlagen für Anteile an Personengesellschaften.

### 2.3.15 Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden muss die Geschäftsführung in Bezug auf die im Jahresabschluss enthaltenen Vermögenswerte und Schulden, die nicht ohne Weiteres aus anderen Quellen ermittelt werden können, Sachverhalte beurteilen, Schätzungen vornehmen und Annahmen treffen. Die Schätzungen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen resultieren aus Vergangenheitserfahrungen sowie weiteren als relevant erachteten Faktoren. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

Die den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. Schätzungsänderungen werden, sofern die Änderung nur eine Periode betrifft, nur in dieser berücksichtigt. Falls die Änderungen die aktuelle sowie die folgenden Berichtsperioden betreffen, werden diese entsprechend in dieser und den folgenden Perioden berücksichtigt.

Die berücksichtigten Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung des erzielbaren Betrages im Rahmen von Werthaltigkeitstests sowie auf Ansatz und Bewertung von latenten Steuern und sonstigen Rückstellungen.

### 2.3.16 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Gewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten „potenziellen Aktien“ die im Rahmen eines Aktienoptionsplans künftig ausgegeben werden. Das Ergebnis je Aktie ist in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2017 ist eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie nicht festzustellen, da der Wert der zu gewährenden Aktien den Wert der Gegenleistung (Ausübungspreis der Option) nicht übersteigt.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz – AKTIVA

### 3.1 Langfristiges Vermögen

Die Entwicklung des langfristigen Vermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Jahresabschluss (IFRS)

## Entwicklung des Anlagevermögens 2016 (IFRS)

in EUR	Anschaffungs/Herstellungskosten					Wertberichtigung					Buchwert	
	01.01.2016	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	Abschreibung	Abgänge	Zuschreibung	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.816,94	20.040,34	0,00	11.887,25	25.970,03	16.544,94	3.312,34	11.313,25	0,00	8.544,03	17.426,00	1.272,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.296,07	688,24	0,00	6.050,83	91.933,48	84.697,07	3.200,74	5.495,33	0,00	82.402,48	9.531,00	12.599,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	415.528,83	0,00	0,00	415.528,83	0,00	415.527,83	0,00	415.527,83	0,00	0,00	0,00	1,00
2. Anteile an assoziierten Unternehmen und Beteiligungen	26.207.362,37	0,00	0,00	8.992.994,30	17.214.368,07	7.890.651,46	4.792.166,11	6.137.658,67	0,00	6.545.158,90	10.669.209,17	18.316.710,91
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	166.605,72	0,00	0,00	166.605,72	0,00	166.604,72	0,00	166.604,72	0,00	0,00	0,00	1,00
	<b>26.789.496,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.575.128,85</b>	<b>17.214.368,07</b>	<b>8.472.784,01</b>	<b>4.792.166,11</b>	<b>6.719.791,22</b>	<b>0,00</b>	<b>6.545.158,90</b>	<b>10.669.209,17</b>	<b>18.316.712,91</b>
	<b>26.904.609,93</b>	<b>20.728,58</b>	<b>0,00</b>	<b>9.593.066,93</b>	<b>17.332.271,58</b>	<b>8.574.026,02</b>	<b>4.798.679,19</b>	<b>6.736.599,80</b>	<b>0,00</b>	<b>6.636.105,41</b>	<b>10.696.166,17</b>	<b>18.330.583,91</b>

Jahresabschluss (IFRS)

## Entwicklung des Anlagevermögens 2017 (IFRS)

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Wertberichtigung					Buchwert	
	01.01.2017	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2017	01.01.2017	Abschreibung	Abgang	Zuschreibung	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.970,03	8.599,20	0,00	0,00	34.569,23	8.544,03	6.957,20	0,00	0,00	15.501,23	19.068,00	17.426,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.933,48	954,88	0,00	8.692,05	84.196,31	82.402,48	3.112,88	8.458,05	0,00	77.057,31	7.139,00	9.531,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00	100.000,00	0,00	0,00	100.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.001,00	0,00
2. Anteile an assoziierten Unternehmen und Beteiligungen	17.214.367,07	0,00	0,00	4.813.059,76	12.401.307,31	6.545.158,90	0,00	5.089.154,66	385.688,16	385.688,16	12.015.619,15	10.669.209,17
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	3.079.133,96	0,00	1.918.887,22	1.160.246,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.160.246,74	0,00
	<b>17.214.368,07</b>	<b>3.179.133,96</b>	<b>0,00</b>	<b>6.731.946,98</b>	<b>13.661.555,05</b>	<b>6.545.158,90</b>	<b>0,00</b>	<b>5.089.154,66</b>	<b>1.070.316,08</b>	<b>385.688,16</b>	<b>13.275.866,89</b>	<b>10.669.209,17</b>
	<b>17.332.271,58</b>	<b>3.188.688,04</b>	<b>0,00</b>	<b>6.740.639,03</b>	<b>13.780.320,59</b>	<b>6.636.105,41</b>	<b>10.070,08</b>	<b>5.097.612,71</b>	<b>1.070.316,08</b>	<b>478.246,70</b>	<b>13.302.073,89</b>	<b>10.696.166,17</b>

## Jahresabschluss (IFRS)

**3.1.1 Immaterielle Vermögenswerte**

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen aktivierte Aufwendungen für die Erstellung der Homepage, Aufwendungen für den Erwerb des Markennamens „Coreo“ sowie Aufwendungen für die Anschaffung der Software „Domus“.

Die erworbene Software „Domus“ wird für die Verwaltung der Immobilien der in 2017 neu erworbenen Tochtergesellschaften eingesetzt.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Die Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte liegt zwischen 3 und 10 Jahren.

Aufwendungen für Forschungs- und Entwicklung fielen nicht an und wurden daher weder im Aufwand erfasst noch aktiviert.

Selbst erstellt immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

**3.1.2 Sachanlagen**

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büroausstattungen, die über einen Zeitraum von 3, längstens von 13 Jahren beschrieben werden.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

**3.1.3 Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen betreffen folgende Posten:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Anteile an verbundenen Unternehmen	100	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0
Beteiligungen	12.016	10.669
Ausleihungen	1.160	0
<b>Gesamt</b>	<b>13.276</b>	<b>10.669</b>

**Anteile an verbundenen Unternehmen**

Zum Aufbau eines neuen Immobilienportfolios wurden vier neue Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2017 gegründet:

in TEUR	Beteiligungs- höhe	Nenn- kapital	Buchwert
Erste Coreo Immobilien VVG mbH*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	25	25
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	25	25
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	25	25
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	25	25

\* Die Gesellschaften wurden in 2017 gegründet

Die Erste Coreo Immobilien VVG mbH erwarb im Mai 2017 eine Wohnimmobilie in Bad Köstritz mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 6.000 qm.

Die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH erwarb im Juni 2017 eine Gewerbeimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von ca. 20.000 qm.

Die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH erwarb im August 2017 eine Gewerbeimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 qm.

## Jahresabschluss (IFRS)

Die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH erwarb bislang noch keine Immobilie. Ein geplanter Kauf ist für 2018 vorgesehen.

Die Bewertung der Tochtergesellschaften erfolgt zum Zeitwert. Da die Tochtergesellschaften nicht börsennotiert und die Gründung sowie die Transaktionen bei den ersten drei Gesellschaften erst Mitte des Jahres erfolgt sind, entsprechen die Zeitwerte der Immobilien im Wesentlichen den Anschaffungskosten. Damit ergaben sich im Geschäftsjahr keine wesentlichen Wertsteigerungen, die eine Bewertung über den Anschaffungskosten rechtfertigen würden. Darüber hinaus wurden sämtliche Immobilienerwerbe zu 100 % fremdfinanziert – zum Teil mittels Bankdarlehen, teils mittels Gesellschafterdarlehen.

Da die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH bislang keinen Immobilienerwerb getätigt hat, entspricht der Zeitwert den ursprünglichen Anschaffungskosten.

## Assoziierte Unternehmen

Die Coreo AG hält 21,4 % der Anteile an der Lumiphore Inc. Die ursprünglichen Anschaffungskosten betragen 624 TEUR. Im Vorjahr erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert von EUR 1,00. Die Gründe für die außerplanmäßige Wertminderung bestehen im aktuellen Geschäftsjahr weiterhin.

## Beteiligungen

Die Coreo AG ist an folgenden Gesellschaften beteiligt:

in TEUR	2017	2016	Sitz der Gesellschaft
Nanosys Inc.	0	0	Milpitas, USA
NanoDimension LP	500	500	Kaimaninseln
New Asia Investments Pte. Ltd.	0	200	Singapur
MagForce AG	11.516	9.969	Berlin, Deutschland
<b>Gesamt</b>	<b>12.016</b>	<b>10.669</b>	

Die Beteiligung an der New Asia Investments wurde im aktuellen Geschäftsjahr veräußert.

Die Beteiligung an der Nanosys Inc. wurde in 2016 außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert

abgeschrieben. Die Gründe für die außerplanmäßige Wertminderung bestehen im aktuellen Geschäftsjahr weiterhin.

Auf die Beteiligung an der MagForce AG wurde eine Zuschreibung in Höhe von 3.689 TEUR vorgenommen. Der Zeitwert entspricht damit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag abzüglich eines Block-Sale-Abschlags. Damit erfolgt die Bewertung zum aktuellen Zeitwert. Der Zeitwert liegt dadurch mit 1.070 TEUR über den ursprünglichen Anschaffungskosten. Dieser Betrag wurde in die Neubewertungsrücklage eingestellt und in der Gesamtergebnisrechnung entsprechend dargestellt.

Bei der NanoDimension handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Die Bewertung erfolgt hilfsweise zu fortgeführten Anschaffungskosten, da ein Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann. Dieser Wert entspricht im Wesentlichen dem aktuellen Marktwert.

## Ausleihungen

Bei den Ausleihungen handelt es sich um eine Ausleihung an das verbundene Unternehmen Erste Coreo Immobilien VVG mbH in Höhe von 1.160 TEUR. Das Darlehen wurde zur Anschaffung einer Immobilie verwendet.

## 3.1.4 Latente Steuern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich passive latente Steuern auf die erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Zuschreibung auf die Beteiligung an der MagForce AG.

Gemäß aktueller Gesetzeslage sind Veräußerungen von Anteilen an Kapitalgesellschaften gem. § 8b KStG steuerfrei. Lediglich 5 % gelten als nicht abziehbare Betriebsausgabe und unterliegen der Besteuerung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Der Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Steuersatz in %	2017	2016
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	5,5	5,5
Gewerbesteuer	16,1	16,1
<b>Gesamt</b>	<b>31,925</b>	<b>31,925</b>

## Jahresabschluss (IFRS)

Nach IAS 12.34 ist der Steuereffekt aus einem am Bilanzstichtag vorhandenen Verlustvortrag (laut Steuerbilanz) zu aktivieren, wenn mit ausreichender Wahrscheinlichkeit künftig genügend steuerlicher Gewinn zur Verlustverrechnung verfügbar ist.

Danach gelten folgende Kriterien zur Bestimmung der Wahrscheinlichkeit einer entsprechenden Verlustnutzung:

- Es liegen ausreichend passive Latenzen vor, gegen die bislang ungenutzte Verlustvorträge vor ihrem Verfall beim selben Unternehmen und der gleichen Steuerbehörde geltend gemacht werden können.
- Mit Wahrscheinlichkeit – nachgewiesen durch entsprechende Planungsrechnungen – erzielt das Unternehmen ausreichend Gewinne zur Verrechnung mit Verlustvorträgen vor deren Verfall.
- Die Verlustvorträge sind aus Ereignissen entstanden, die sich voraussichtlich nicht mehr wiederholen.
- Es liegen steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Verlustnutzung innerhalb eines evtl. Verfallzeitraums vor.

Aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung, über einen Zeitraum von fünf Jahren, ist bei der Coreo AG mit keinen ausreichenden Gewinnen zu rechnen, die eine Verlustverrechnung ermöglichen.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden daher steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 13 Mio. und zur Gewerbesteuer von EUR 12 Mio. nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der oben erwähnten Planungsrechnung nicht wahrscheinlich erscheint.

Die Aktiv- und Passivposten aus latenten Steuern sind saldiert auszuweisen, wenn sie aufrechenbar (für das betreffende Steuersubjekt) gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen, sonst erfolgt ein getrennter Ausweis (Vgl. IAS 12.74).

## 3.2 Kurzfristiges Vermögen

### 3.2.1 Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2017	2016
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.770	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Unternehmen	1	0
Forderungen Umsatzsteuer	78	1
Sonstige	28	32
<b>Gesamt</b>	<b>1.877</b>	<b>33</b>

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um kurzfristige Darlehensforderungen gegenüber der Zweiten und Dritten Coreo Immobilien VVG mbH zur Finanzierung der Immobilienobjekte.

Die Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte wurden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Wertberichtigung war nicht erforderlich.

### 3.2.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Position „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen.

## 4. Erläuterungen zur Bilanz – Passiva

### 4.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung (Anlage 4).

#### 4.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 9.360.000 EUR und ist in 9.360.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

## Jahresabschluss (IFRS)

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie des Aufsichtsrats vom 25. November 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt EUR 3.120.000,00 auf 9.360.000,00 erhöht.

Das Grundkapital der Coreo AG ist somit eingeteilt in 9.360.000 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2013 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. August 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.120.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2013/I). Im Geschäftsjahr 2016 wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 25. November 2016 die Erhöhung des Grundkapitals aus genehmigtem Kapital in Höhe von EUR 3.120.000,00 durchgeführt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2009 um bis zu EUR 561.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2009/II). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2013 wurde das bedingte Kapital 2009/II um EUR 422.000,00 aufgehoben und beträgt nunmehr EUR 139.000,00. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die auf Grund der durch die Hauptversammlung vom 19. August 2009 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des Aktienoptionsplans 2009 ausgegeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2013 um bis zu EUR 2.496.000,00 durch Ausgabe von bis zu 2.496.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten von Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 um bis zu EUR 485.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Sicherung von Bezugsrechten. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2013 (Bedingtes Kapital 2013/II) ist aufgehoben.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Februar 2022 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt 4.680.000 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen (einschließlich gemischter Sacheinlagen) durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in (Stammaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauch machen von dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen in unmittelbarer oder entsprechende Anwendung von Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen.
- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensanteilen, Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehende Beteiligungen) oder von Forderungen gegen die Gesellschaft.

Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017 und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhö-

Jahresabschluss (IFRS)

hung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2017 entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

#### 4.1.2 Kapitalrücklage

Als Kapitalrücklage ist der Betrag, der bei der Ausgabe von Anteilen einschließlich von Bezugsanteilen über den Nennbetrag hinaus erzielt wird (Agio), auszuweisen.

#### 4.1.3 Gewinnrücklagen

Gewinnrücklagen resultieren aus thesaurierten Gewinnen vorangegangener Geschäftsjahre.

#### 4.1.4 Neubewertungsrücklage

Die Neubewertungsrücklage beinhaltet die erfolgsneutral berücksichtigten Wertänderungen der der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ zugeordneten finanziellen Vermögenswerte sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern.

Die Neubewertungsrücklage in Höhe von 1.070 TEUR betrifft die Aufwertung auf die Beteiligung an der MagForce AG.

### 4.2 Langfristige Schulden

#### 4.2.1 Rückstellungen

Die langfristige Rückstellung in Höhe von 6 TEUR wurde für die Archivierung von Akten gebildet und aufgrund des geringfügigen Effekts mit dem gleichen Zinssatz abgezinst wie in der Handelsbilanz.

### 4.3 Kurzfristige Schulden

#### 4.3.1 Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

#### 4.3.2 Verbindlichkeiten

in TEUR	01.01.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2017
Personalrückstellung	2	2	0	3	3
Jahresabschluss und Prüfung	34	34	0	47	47
Hauptversammlung	28	28	0	28	28
Ausstehende Rechnungen	105	20	85	159	159
<b>Gesamt</b>	<b>169</b>	<b>84</b>	<b>85</b>	<b>237</b>	<b>237</b>

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Die Bewertung erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81	55
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	10	8
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	3	1
<b>Gesamt</b>	<b>94</b>	<b>64</b>

Jahresabschluss (IFRS)

### 4.3.3 Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Schulden:

31. Dezember 2017:

Langfristiges Vermögen – Finanzanlagen in TEUR	Fortgeführte		Bilanz- ausweis
	Zeitwert	Anschaf- fungskosten	
Verbundene Unternehmen der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“	100	–	100
Assoziierte Unternehmen und Beteiligungen der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ <sup>1</sup>	12.016	–	12.016
Ausleihungen an verbundene Unternehmen bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	–	1.160	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.116</b>	<b>1.160</b>	<b>13.276</b>

<sup>1</sup> Beinhaltet eine Beteiligung in Höhe von TEUR 500, deren beizulegender Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden konnte und daher zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurde.

Kurzfristiges Vermögen – Finanzanlagen in TEUR	Fortgeführte		Bilanz- ausweis
	Zeitwert	Anschaf- fungskosten	
Forderungen an verbundene Unternehmen bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.771	1.771	1.771
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	106	106	106
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.489	4.489	4.489
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.366</b>	<b>6.366</b>	<b>6.366</b>

Kurzfristige Schulden – in TEUR	Fortgeführte		Bilanz- ausweis
	Zeitwert	Anschaf- fungskosten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	81	81	81
Sonstige Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	13	13	13
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>94</b>

31. Dezember 2016:

Langfristiges Vermögen – Finanzanlagen in TEUR	Fortgeführte		Bilanz- ausweis
	Zeitwert	Anschaf- fungskosten	
Verbundene Unternehmen der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“	–	–	–
Assoziierte Unternehmen und Beteiligungen der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ <sup>1</sup>	10.669	0	10.669
Ausleihungen an verbundene Unternehmen bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	–	–	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.669</b>	<b>0</b>	<b>10.669</b>

<sup>1</sup> Beinhaltet eine Beteiligung in Höhe von TEUR 500, deren beizulegender Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden konnte und daher zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurde.

Kurzfristiges Vermögen – Finanzanlagen in TEUR	Fortgeführte		Bilanz- ausweis
	Zeitwert	Anschaf- fungskosten	
Forderungen an verbundene Unternehmen bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	33	33	33
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.778	4.778	4.778
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.811</b>	<b>4.811</b>	<b>4.811</b>

Kurzfristige Schulden – in TEUR	Fortgeführte		Bilanz- ausweis
	Zeitwert	Anschaf- fungskosten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	55	55	55
Sonstige Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	9	9	9
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

Jahresabschluss (IFRS)

## 5. Erläuterung zur Gesamtergebnisrechnung

### 5.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen, die von der Coreo AG erbrachten Dienstleistungen an die vier Tochtergesellschaften in den Bereichen Geschäftsführung, Verwaltung, Beratung und Marketing.

### 5.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2017	2016
Erlöse Sachanlagenverkäufe	0	2
Erlöse Verkäufe Finanzanlagevermögen	1.380	0
Erträge Zuschreibung Finanzanlagevermögen	2.619	0
Erträge Auflösungen von Rückstellungen	85	13
Erträge aus Sachbezügen	17	11
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.101</b>	<b>26</b>

### 5.3 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
Löhne und Gehälter	-326	-262
Soziale Abgaben	-25	-21
Sonstiger Personalaufwand	-19	-14
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>-370</b>	<b>-297</b>

Im Personalaufwand sind Vergütungen für den Vorstand sowie von beschäftigten Mitarbeitern enthalten. Der Anstieg resultiert u. a. aus der Neueinstellung von Mitarbeitern.

Die Arbeitnehmer der Gesellschaft sind im Rahmen einer betrieblichen sowie im Rahmen einer gesetzlichen Altersvorsorge versichert. Die laufenden Beitragszahlungen sind im Zeitpunkt der Zahlung aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen keine Zusagen zur Altersvorsorge.

### 5.4 Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen und betragen 10 TEUR (im Vorjahr: 7 TEUR).

### 5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

in TEUR	2017	2016
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-120	-84
Raumkosten	-58	-70
Versicherungen	-31	-27
Fahrzeugkosten	-18	-17
Werbekosten	-3	-2
Reisekosten	-2	-5
Bürokosten	-28	-17
Fortbildungskosten	-1	-2
Rechts- und Beratungskosten	-392	-282
Abschluss- und Prüfungskosten	-89	-97
Nebenkosten d. Geldverkehrs/Bankprov.	-9	-26
Aufsichtsratsvergütung	-42	-33
Verluste aus Verkäufe Finanzanlagen	0	-1.483
Übrige sonstige Aufwendungen	-28	-122
<b>Gesamt</b>	<b>-821</b>	<b>-2.267</b>

### 5.6 Finanzerträge

Die Zinserträge des Geschäftsjahres betragen 48 TEUR (im Vorjahr: 72 TEUR) und resultieren aus Darlehen gegenüber den Tochtergesellschaften.

### 5.7 Finanzaufwendungen

Der Finanzaufwand des aktuellen Geschäftsjahres beträgt 15 TEUR (im Vorjahr: 4.792 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Bankprovisionen. Im Vorjahr handelte es sich in erster Linie um erfolgswirksame Wertminderungen von Finanzanlagen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

### 5.8 Laufende Steuern

Im Jahr 2017 ergab sich aufgrund der Veräußerung der Beteiligung an der New Asia Investments und aufgrund von Aktienveräußerungen an der MagForce AG sowie durch die in 2017 vorgenommene Zuschreibung auf den aktuellen Zeitwert ein positives Jahresergebnis.

Gemäß aktueller Gesetzeslage sind Veräußerungen von Anteilen an Kapitalgesellschaften, sowie Zuschreibungen auf Beteiligungen gem. § 8b KStG steuerfrei. Lediglich 5 % gelten als nicht abziehbare Betriebsausgabe und unterliegen der Besteuerung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Aufgrund der oben erwähnten Steuerfreiheit hinsichtlich der Beteiligungs- und Zuschreibungserträge sowie der vorhandenen steuerlichen Verlustvträge ergibt sich im aktuellen Geschäftsjahr kein laufender Steueraufwand.

### 6. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme im Einzelnen hinsichtlich der Höhe genau dargestellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Das positive Periodenergebnis ergab sich im Wesentlichen durch Veräußerungen von Finanzanlagevermögen. Weiterhin ergaben sich in 2017 keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen. Die in 2016 vorgenommene

außerplanmäßige Abschreibung auf die Beteiligung an der MagForce AG wurde im Jahr 2017 durch Zuschreibung wieder rückgängig gemacht und führte damit auch zu einer Erhöhung des Periodenergebnisses.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2 Mio. EUR höhere negative Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit ergibt sich aus der Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens, aus dem Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagen sowie aus der Zunahme von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Mio. EUR höhere Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit entsteht im Wesentlichen durch Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Finanzanlagen

## 7. Sonstige Erläuterungen und Angaben

### 7.1 Nahestehende Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft ein Verbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie auf die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

Hauptaktionär ist die BF Holding GmbH, Kulmbach mit einer Beteiligung von 36 %. Ein weiterer Großaktionär ist die Apeiron Investment Group Ltd, Malta mit einer Beteiligung von 31 %.

## Jahresabschluss (IFRS)

Die Coreo AG hält zum Bilanzstichtag an den nachfolgenden Gesellschaften unmittelbar mehr als 20 Prozent der Stimmrechte:

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4 TUSD	-300 TUSD
Erste Coreo Immobilien VVG mbH*	100,0 TEUR	63 TEUR
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH*	100,0 TEUR	35 TEUR
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH*	100,0 TEUR	33 TEUR
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH*	100,0 TEUR	23 TEUR

\* Die Gesellschaften wurden in 2017 neu gegründet

Die Coreo AG unterhielt mit nahestehenden Personen folgende Geschäftsbeziehung:

- Darlehensvertrag Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Gemäß Darlehensvertrag vom 27. April 2017 wurde an die Erste Coreo Immobilien VVG mbH ein Darlehen in Höhe von 3.150 TEUR zum Zweck der Anschaffung einer Immobilie gewährt. Das gesamte Darlehen wird mit 3,5 % p. a. verzinst. Sicherheiten für das Darlehen wurden keine bestellt. Das Darlehen wird bis zum Ende des Kalenderjahres gewährt, in welchem sämtliche Verbindlichkeiten bei der Sparkasse Gera-Greiz vollständig getilgt sind. Hiernach verlängert sich das Darlehen um ein Jahr, sofern es nicht mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende gekündigt wird.

- Darlehensvertrag Zweite Coreo Immobilien VVG mbH

Das gesamte Darlehen in Höhe von 500 TEUR wird mit 2 % p. a. verzinst. Der Kreditrahmen wird zunächst bis zum Jahresende zur Verfügung gestellt. Danach verlängert sich das Darlehen jeweils um ein Jahr sofern nicht mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende gekündigt wird.

- Darlehensvertrag Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Das Darlehen in Höhe von 1.500 TEUR wird grundsätzlich mit 2 % p. a. verzinst. Abweichend hiervon ist die erste Tranche des Darlehens in Höhe von 400 TEUR vom Auszahlungstag

15.08.2017 bis 31.12.2017 mit 3,5 % p. a. zu verzinsen. Der Kreditrahmen wird zunächst bis zum Jahresende zur Verfügung gestellt. Danach verlängert sich das Darlehen jeweils um ein Jahr sofern nicht mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende gekündigt wird.

Alle Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu Bedingungen wie gegenüber Dritten durchgeführt.

## 7.2 Angaben zu Leasingverhältnissen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand ein Leasingvertrag über ein Fahrzeug. Daneben bestand ein Mietvertrag über Büroräume.

Die abgeschlossenen Miet- und Leasingverträge sind als Operating-Lease-Verträge zu qualifizieren, so dass der Leasinggegenstand dem Leasinggeber zuzurechnen ist. Eine Bilanzierung bei der Coreo AG ist daher unterblieben.

Aus dem bestehenden Leasingvertrag resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 20 TEUR mit einer Restlaufzeit von 19 Monaten.

Der derzeit bestehende Untermietvertrag über Büroräume hat eine Restlaufzeit von 18 Monaten. Die hieraus resultierende finanzielle Verpflichtung beträgt 59 TEUR.

Weitere Angaben zu diesen Verträgen sind insgesamt unwesentlich und werden daher nicht weiter erläutert.

## 7.3 Segmentberichterstattung

Die Coreo AG wird als Single-Segment-Entity geführt und ist damit in keine Segmente untergliedert. Insoweit liegen rechnungslegungsrelevanten Daten nur für das Unternehmen als Ganzes vor. Eine Segmentberichterstattung ist daher nicht erforderlich.

## 7.4 Angaben zum Kapitalmanagement

Coreo strebt an, durch gezielte Kapitalmanagementaktivitäten ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und eine nachhaltig positive Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen.

Finanzwirtschaftlichen Risiken begegnet Coreo durch die Steuerung und Anpassung der Kapitalstruktur an veränderte Rahmenbedingungen. Dies können bspw. Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Krediten sein. Zum 31. Dezember 2017 wurden keine wesentlichen Veränderungen der Kapitalstruktur vorgenommen. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt 98,2 %.

## 7.5 Angaben zum Risikomanagement

Das Risikomanagement von Coreo hat das Ziel, mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehende Risiken, die im Widerspruch zu den definierten Unternehmenszielen stehen, frühzeitig zu erkennen, zu analysieren und weitestgehend zu minimieren oder idealer Weise zu vermeiden. Für Coreo bedeutet ein leistungsfähiges Risikomanagement zudem die Identifizierung und Sicherung von Chancen und damit die Verbesserung von Planungssicherheit und eine Reduzierung der Risikokosten. Der Prozess findet fortlaufend statt und trägt somit zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Gesellschaft und zum Unternehmenserfolg bei. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sieht sich Coreo mit verschiedenen Risikofeldern konfrontiert:

### 7.5.1 Strategische Risiken

#### Konjunkturelle- und branchenspezifische Risiken

Marktrisiken für die Coreo ergeben sich durch die Konjunktur der Wirtschaft, die durch das Zinsniveau, die Inflationsraten, die Aktien- und Wechselkurse, die Energie- und Rohstoffpreise, etc. beeinflusst wird. Coreo und ihre Immobilienvermögensverwaltungsgesellschaften unterliegen den typischen Risiken des deutschen und europäischen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft. Der deutsche und europäische Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien wird von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der damit verbundenen Nachfrage nach Mietflächen sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien beeinflusst.

#### Wettbewerbsrisiko

Coreo befindet sich in einem intensiven Wettbewerb mit anderen, teils sehr finanzstarken und etablierten Wettbe-

werbern, also Unternehmen, die über erheblich umfangreichere Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen und teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise zahlen. Der Wettbewerb könnte sich im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken.

#### Personelles Risiko

Im Geschäftsbetrieb der Coreo kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter und den Alleinvorstand verteilt, was Risiken birgt. Der Vorstand und die Mitarbeiter der Gesellschaft sind wesentlich für den Unternehmenserfolg. Entscheidend ist, dass Coreo neue Mitarbeiter mit ausreichender fachlicher Eignung in angemessener Zeit rekrutieren und vorhandene Mitarbeiter an sich binden kann.

### 7.5.2 Finanzielle Risiken

#### Preis- und Zinsänderungsrisiken

Coreo hält derzeit noch Unternehmensbeteiligungen aus ihrer Zeit als Venture Capital Investor. Auf die Vermögens- oder Ertragslage ihrer Unternehmensbeteiligungen und auf den Aktienkurs, und damit auf die Bewertung der Unternehmen, hat Coreo keinen Einfluss und kann daher auch den Wert und somit den Verkaufspreis der Beteiligungen nicht nennenswert beeinflussen.

Es besteht das Risiko, dass das allgemeine Zinsniveau erheblich ansteigt. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten der Coreo und ihrer Tochterunternehmen erhöhen und könnte den Verkauf von Immobilien behindern. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gewerbe- und Wohnimmobilien können sich dadurch erheblich verteuern, was die Ertragskraft und damit die Attraktivität des Objektbestandes beeinträchtigt und sich in der Folge negativ auf die wirtschaftliche Lage von Coreo auswirkt.

#### Liquiditätsrisiko

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist Coreo Liquiditätsrisiken ausgesetzt, insbesondere beim Erwerben, Halten und Verkaufen von Investmentobjekten. Oftmals können Verkaufstransak-

tionen nicht präzise geplant werden, da sie häufig von einer Vielzahl externer Faktoren beeinflusst werden. Daraus ergibt sich eine Unsicherheit bei der Prognose von Liquiditätszu- und -abflüssen.

### Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken beinhalten Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieter- und Mietpreisschutzes (Mietbremse), Brand- oder Umweltschutzes, des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen inklusive der aktien-, kapitalmarkt- und investimentrechtlichen Vorschriften oder deren Auslegung. Diese können sich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Coreo AG auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen.

### Betriebliche Risiken

Das Betriebsrisiko greift die Vielschichtigkeit des Betriebsaufbaus auf:

- Infrastruktur- und wachstumsbezogene Risiken
- Zahlungsflüsse
- Finanzbuchhaltung und Controlling
- Risiken aus Störungen und Ausfällen der IT-Systeme

So könnte Coreo mit der Situation konfrontiert werden, dass keine geeigneten wirtschaftlich sinnvollen Immobilien zu akquirieren sind und damit die Umsetzung des Business Plans der Gesellschaft gefährdet wäre. Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der zu erwerbenden Immobilien bzw. der Beteiligungsunternehmen, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen. Die Coreo AG könnte nicht in der Lage sein, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen

sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln und dem geplanten Wachstum anzupassen. Der Ausfall oder eine Reduktion von Mieteinnahmen und höhere/signifikante Leerstände, die nicht oder nur sehr langsam abgebaut werden, könnten entstehen sowie die Betriebs-, Energie-, und sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung der Immobilienportfolios verbundene Kosten könnten ansteigen. Es besteht das Risiko, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien zu erwerben oder erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden.

Weiter bestehen Risiken, die sich aus Verstößen gegen Datenschutzbestimmungen ergeben. Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme, ein Verlust des Datenbestands sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der Coreo AG beeinträchtigen.

### 7.6 Risikomanagementstrategie

Um Entwicklungen frühzeitig erkennen und notwendige Schritte einleiten zu können und damit Risiken zuvorzukommen und zu minimieren, führt Coreo eine Reihe von Maßnahmen durch. Strukturelle Maßnahmen bilden den Rahmen einer erfolgreichen Risikoabwehrstrategie, wie Diversifizierung, Bestimmen von Bereichsverantwortlichkeiten, Bereitstellung von Ressourcen, Berichterstattung und Kontrolle. Neben intensiven Wirtschaftlichkeitsprüfungen im Vorfeld einer Investitionsentscheidung und der Durchführung von Wertgutachten gehören eine kontinuierliche Analyse der relevanten Märkte, eine fortlaufende Beobachtung der Wettbewerbssituation, ein permanentes Beteiligungscontrolling sowie ein stetiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Management zu den Vorkehrungen, die Coreo trifft.

Wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos ist eine exakte Cash-Flow-Prognose, die Coreo durchführt, um sicherzustellen, dass jederzeit finanzielle Verpflichtungen durch das Vorhalten ausreichender Liquidität erfüllt werden können. Der Liquiditätsfluss wird kontinuierlich überwacht und gesteuert. Coreos kurzfristige Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Da die ausgewiesenen liquiden Mittel ausreichend sind, um die kurzfristigen Ver-

## Jahresabschluss (IFRS)

bindlichkeiten zu decken, ist Coreo nur geringfügig unmittelbaren Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Andere Risiken, die den Umweltschutz, die IT-Sicherheit, die Beschaffung sowie generelle Sicherheitsbestimmungen betreffen, werden als nicht signifikant eingeschätzt. Die Coreo AG hat organisatorische Vorkehrungen getroffen, um den entsprechenden Vorschriften nachzukommen und die internen Prozesse zu steuern. Die von Coreo eingesetzten Hard- und Softwarelösungen werden kontinuierlich geprüft, gewartet und den erforderlichen Updates und Weiterentwicklungen unterzogen, Mitarbeiter erhalten über definierte Regelungen Zugriff auf für ihre Zuständigkeit notwendige Systeme und regelmäßige Backups sichern den Unternehmensdatenbestand.

Qualifizierte Mitarbeiter, eine externe Steuerberatungs- sowie eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind in die laufenden Prozesse der Finanzbuchhaltung eingebunden und stellen sicher, dass diese im Einklang mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung des HGB und den IFRS sowie anderer gesetzlicher Vorgaben und interner Regelungen und Richtlinien erfolgen.

Dem personellen Risiko begegnet Coreo beispielsweise durch gezielte Teamentwicklung und bedarfsorientierte Qualifizierungsmöglichkeiten, der Beteiligung am Unternehmen in Form des Aktienoptionsprogramms für bestehende Mitarbeiter sowie der Förderung von Motivation und Leistung durch eine innovative Unternehmenskultur und flache Hierarchien.

Die Coreo AG sorgt für ausreichenden Versicherungsschutz in allen relevanten Unternehmensbereichen. Das Versicherungsportfolio wird regelmäßig überprüft und an die aktuelle Unternehmenssituation angepasst.

Diese Maßnahmen tragen in ihrer Kombination dazu bei, das für die Coreo jeweils spezifische Risiko zu minimieren.

### 7.7 Gesamtrisiko

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2017 schätzen der Vorstand und der Aufsichtsrat keines der aufgeführten Risiken als bestandsgefährdend ein. Gegenüber

identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

### 7.8 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 3.050 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank AG, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Zum Bilanzstichtag bestanden bei der Coreo AG keine weiteren Haftungsverhältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten.

### 7.9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Optionsanleihe ausgegeben. Die Optionsanleihe beinhaltet eine Kombination aus einer Anleihe im Volumen von 20 Mio. EUR mit einem Kupon von 10 % p. a. und 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie. Die Optionsanleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.

### 7.10 Honorar Abschlussprüfer

Das Abschlussprüfungshonorar beträgt für das Geschäftsjahr 25 TEUR (im Vorjahr: 15 TEUR).

### 7.11 Aktienoptionsprogramm

Am 7. Oktober 2016 wurden 265.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter zum Bezugspreis von 2 EUR ausgegeben. Berechtigt zum Erwerb von Bezugsrechten sind ausschließlich Mitglieder des Vorstands und Arbeitnehmer der Gesellschaft

## Jahresabschluss (IFRS)

sowie Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen („berechtigte Personen“). Der genaue Kreis der berechtigten Personen sowie der Umfang der ihnen jeweils zu gewährenden Bezugsrechte werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft Bezugsrechte erhalten sollen, obliegt diese Festlegung ausschließlich dem Aufsichtsrat der Gesellschaft.

Das Gesamtvolumen der Bezugsrechte verteilt sich auf die berechtigten Personengruppen wie folgt:

- An die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sollen höchstens 75 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An die Mitglieder von Geschäftsführungen von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sollen höchstens 2,5 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An Arbeitnehmer der Gesellschaft sollen höchstens 20 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An Arbeitnehmer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sollen höchstens 2,5 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.

Die Hauptversammlung hat zur Bedienung der Aktienoptionen ein bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2016/II) in Höhe von bis zu EUR 485.000,00 beschlossen; der Beschluss ist am 28. Juli 2016 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen worden.

Ziel des Aktienoptionsprogramms ist es, für die Geschäftsführung und die Mitarbeiter der Gesellschaft und von verbundenen Unternehmen einen weiteren Anreiz dafür zu schaffen, im Aktionärsinteresse aktiv die Steigerung des langfristigen Unternehmenswertes zu fördern.

Jedes Bezugsrecht gewährt dem Inhaber das Recht, eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 gegen Zahlung des Bezugspreises zu erwerben.

Die Bezugsrechte können nach Wahl der Gesellschaft auch im Wege eines Barausgleichs erfüllt oder gegen Barausgleich gekündigt werden. Die Barausgleichszahlung je Bezugsrecht berechnet sich aus dem gewichteten Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft, berechnet nach dem gewichteten Mittel der Schlusskurse für eine Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten 60 Börsenhandelstage vor dem Ausübungstag abzüglich des Bezugspreises.

Die Bezugsrechte können nur binnen eines Zeitraums von 15 Bankarbeitstagen, beginnend (a) mit dem 4. Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, (b) mit dem 4. Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Halbjahresberichts der Gesellschaft ausgegeben werden. An Bezugsberechtigte, die erstmals einen Dienst- oder Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft bzw. einem verbundenen Unternehmen („Anstellungsverhältnis“ oder „Anstellungsvertrag“) abschließen, dürfen auch innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Anstellungsverhältnisses oder ab Ablauf einer Probezeit Bezugsrechte ausgegeben werden; die Zusage der Ausgabe von Bezugsrechten kann in diesen Fällen bereits im Anstellungsvertrag enthalten sein. Erwerben die Gesellschaft oder ein verbundenes Unternehmen einen Betrieb oder Betriebsteil und wird dadurch kraft Gesetzes oder Vereinbarung ein Anstellungsverhältnis erstmals begründet, so kann eine Person, die hierdurch zum Bezugsberechtigten wird, auch innerhalb von drei Monaten nach Begründung des Anstellungsverhältnisses Bezugsrechte erwerben; die Zusage auf die Ausgabe von Bezugsrechten darf in diesem Fall auch bereits vor Begründung des Anstellungsverhältnisses erteilt werden mit der Maßgabe, dass sie frühestens mit der Begründung des Anstellungsverhältnisses wirksam wird. Die Ausgabe von Bezugsrechten kann auch an ein Kreditinstitut erfolgen mit der Maßgabe, dass das Kreditinstitut die Bezugsrechte an die Bezugsberechtigten weiterreicht.

Die Laufzeit der Bezugsrechte beträgt zehn (10) Jahre ab dem Ausgabebetag („Laufzeit“). Bezugsrechte, die bis zum Ende der Laufzeit nicht ausgeübt wurden, verfallen ohne Ausgleich oder Entschädigung. Ein Bezugsrecht kann, vorbehaltlich weiterer Ausübungsvoraussetzungen, nur ausgeübt werden, wenn es nach den Optionsbedingungen unverfallbar geworden und nicht verfallen oder gekündigt ist.

## Jahresabschluss (IFRS)

Die Bezugsrechte können nur im folgenden Umfang und nur bei Erfüllung der folgenden Erfolgsziele ausgeübt werden:

**(a) Erfolgsziele I**

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Ausgabetag („Referenzzeitraum I“) um mindestens 50 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 60 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 80 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 100 % gestiegen ist.

**(b) Erfolgsziele II**

Wenn kein Erfolgsziel I erreicht wird, können Bezugsrechte dennoch im folgenden Umfang und bei Erfüllung der folgenden Erfolgsziele II ausgeübt werden:

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabetag („Referenzzeitraum II“) um mindestens 75 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 100 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 125 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 150 % gestiegen ist.

Werden sowohl ein Erfolgsziel I als auch ein Erfolgsziel II erreicht, können zusätzlich zu dem für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte weitere Bezugsrechte in Höhe der Zahl ausgeübt werden, um die der für das Erfolgsziel II maßgebliche Umfang ausübbarer Bezugsrechte den für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte ggf. übersteigt.

Zur Ermittlung des Anstiegs des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft ist der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft am Ausgabetag mit dem Börsenkurs am Tag nach Ablauf des Referenzzeitraums I bzw. II zu vergleichen. Dabei berechnet sich der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft am Ausgabetag bzw. am Tag nach Ablauf des Referenzzeitraums I bzw. II (jeweils: „Stichtag“) nach dem gewichteten Mittel der Schlusskurse für eine Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten 30 Börsenhandelstage vor dem Stichtag.

Bezugsrechte, die nach Ablauf des Referenzzeitraums II nach Maßgabe der vorstehenden Erfolgsziele nicht ausübbar sind, verfallen entschädigungs- und ersatzlos.

**7.12 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3.

### 7.13 Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Der Vorstand der Gesellschaft hat im laufenden Geschäftsjahr nur kurzfristig fällige Vergütungen erhalten. Der Gesamtbetrag belief sich auf 227 TEUR (im Vorjahr: 179 TEUR).

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2017 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Berichtsjahr Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 42 TEUR (im Vorjahr: 33) als Aufwand erfasst.

Der Jahresabschluss wurde am 28. März 2018 von der Gesellschaft aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Frankfurt am Main, den 28. März 2018

Der Vorstand



Marin N. Marinov

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Jahresabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB i.V.m. § 315e Abs. 3 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss abzugeben.

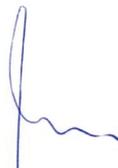
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften vermittelten Bildes der Vermögens, Finanz und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben im Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB i.V.m. § 315e Abs. 3 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft.

Hofheim am Taunus, 30. März 2018

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer



Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer



Jahresabschluss (HGB)  
zum 31. Dezember 2017

Jahresabschluss (HGB)

## Bilanz zum 31. Dezember 2017 (HGB)

### Aktiva

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.068,00	17.426,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.139,00	9.531,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.160.246,74	0,00
3. Beteiligungen	10.945.304,07	10.669.209,17
	<b>12.231.757,81</b>	<b>10.696.166,17</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.771.265,52	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	83.981,16	8.046,15
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.488.678,41	4.778.378,45
	<b>6.343.925,09</b>	<b>4.786.424,60</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	21.741,21	25.095,68
	<b>18.597.424,11</b>	<b>15.507.686,45</b>

Jahresabschluss (HGB)

## Bilanz zum 31. Dezember 2017 (HGB)

### Passiva

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	9.360.000,00	9.360.000,00
- davon bedingtes Kapital: EUR 4.680.000,00 (Vorjahr: EUR 3.120.000,00)		
II. Kapitalrücklage	19.826.080,86	19.826.080,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-26.461.140,98	-19.196.126,91
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.991.203,16	-7.265.014,07
	18.260.728,42	15.269.525,26
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	242.320,00	174.651,17
	242.320,00	174.651,17
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.427,95	54.702,71
II. Sonstige Verbindlichkeiten	12.947,74	8.807,31
- davon aus Steuern EUR 9.987,94 (EUR 7.767,84)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.959,80 (EUR 775,47)		
	94.375,69	63.510,02
	<b>18.597.424,11</b>	<b>15.507.686,45</b>

Jahresabschluss (HGB)

## Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das Geschäftsjahr 2017

in EUR	2017	2016
<b>1. Umsatzerlöse</b>	58.956,77	137,07
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b> - davon Erträge aus der Währungsumrechnung: EUR 0,00 (EUR 53,42)	4.100.685,74	25.396,69
<b>3. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-345.068,04	-275.645,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 2.376,00 (EUR 3.240,00)	-24.992,41	-21.233,77
<b>4. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.070,08	-6.513,08
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 0,03 (EUR 54,42)	-820.683,80	-2.266.949,44
<b>6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 47.828,96 (EUR 0,00)	47.777,34	72.379,82
<b>7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b> - davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 4.792.167,11)	0,00	-4.792.167,11
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-14.957,11	0,00
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-0,28	5,00
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	2.991.648,13	-7.264.590,15
<b>11. Sonstige Steuern</b>	-444,97	-423,92
<b>12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	2.991.203,16	-7.265.014,07
<b>13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>	-26.461.140,98	-19.196.126,91
<b>14. Bilanzverlust</b>	<b>-23.469.937,82</b>	<b>-26.461.140,98</b>

## Anhang (HGB)

### Jahresabschluss zum 31.12.2017

#### Allgemeine Angaben

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt unter HRB 74535 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne von § 267a Abs. 1 HGB. Die großenabhängigen Erleichterungen für eine kleine Kapitalgesellschaft wurden teilweise in Anspruch genommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Die Bezeichnung einzelner Bilanzpositionen wurde gemäß § 265 Abs. 6 HGB den Bedürfnissen der Gesellschaft angepasst.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren, vermindert.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden bis zu einem Wert von EUR 410,00 im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung durchgeführt. Zuschreibungen erfolgen dann, wenn der Grund für zuvor vorgenommene Abschreibungen entfallen ist.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos angesetzt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Soweit notwendig, werden künftige Kostensteigerungen berücksichtigt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung entsprechend § 253 Abs. 2 HGB.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit dem jeweiligen Devisenkassamittelkurs im Zugangszeitpunkt erfasst. Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger sind gemäß § 256a Satz 2 HGB ohne Berücksichtigung des Anschaffungskosten- und Realisationsprinzips zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag erfasst. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird der Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag gemäß § 256a Satz 1 HGB nur zu Grunde gelegt, sofern dieser bei Vermögensgegenständen unter und bei Verbindlichkeiten über dem jeweiligen Tageskurs zum Zeitpunkt der Erfassung des Geschäftsvorfalles liegt.

#### Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

##### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt:

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4 %	-300 TUSD	-101 TSUD	2017
Erste Coreo Immobilien VVG mbH*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	63 TEUR	38 TSUD	2017
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	35 TEUR	10 TEUR	2017
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	33 TEUR	8 TEUR	2017
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	23 TEUR	-2 TEUR	2017

\* Die Gesellschaften wurden in 2017 gegründet

Jahresabschluss (HGB)

## Anlagenspiegel (HGB)

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Wertberichtigungen					Buchwert	
	01.01.2017	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.970,03	8.599,20	0,00	0,00	34.569,23	8.544,03	6.957,20	0,00	0,00	15.501,23	19.068,00	17.426,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.933,48	954,88	0,00	8.692,05	84.196,31	82.402,48	3.112,88	0,00	8.458,05	77.057,31	7.139,00	9.531,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
2. Beteiligungen	17.214.368,07	0,00	0,00	4.813.059,78	12.401.308,29	6.545.158,90	0,00	2.619.031,67	2.470.123,01	1.456.004,22	10.945.304,07	10.669.209,17
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	3.079.133,96	0,00	1.918.887,22	1.160.246,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.160.246,74	0,00
	<b>17.214.368,07</b>	<b>3.179.133,96</b>	<b>0,00</b>	<b>6.731.947,00</b>	<b>13.661.555,03</b>	<b>6.545.158,90</b>	<b>0,00</b>	<b>2.619.031,67</b>	<b>2.470.123,01</b>	<b>1.456.004,22</b>	<b>12.205.550,81</b>	<b>10.669.209,17</b>
	<b>17.332.271,58</b>	<b>3.188.688,04</b>	<b>0,00</b>	<b>6.740.639,05</b>	<b>13.780.320,57</b>	<b>6.636.105,41</b>	<b>10.070,08</b>	<b>2.619.031,67</b>	<b>2.478.581,06</b>	<b>1.548.562,76</b>	<b>12.231.757,81</b>	<b>10.696.166,17</b>

## Jahresabschluss (HGB)

**Eigenkapital**

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie des Aufsichtsrats vom 25. November 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt EUR 3.120.000,00 auf 9.360.000,00 erhöht.

Das Grundkapital der Coreo AG ist somit eingeteilt in 9.360.000 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Februar 2022 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt 4.680.000 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen (einschließlich gemischter Sacheinlagen) durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in (Stammaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauch machen von dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen in unmittelbarer oder entsprechende Anwendung von Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen.
- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensanteilen, Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehende Beteiligungen) oder von Forderungen gegen die Gesellschaft.

Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017 und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2017 entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für rückständigen Urlaub, Jahresabschlusskosten, Rechtsberatungs- und Prozesskosten sowie Kosten für die Hauptversammlung.

Verbindlichkeiten in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81	81	55	55
Sonstige Verbindlichkeiten	13	13	9	9
	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

**Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung****Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen außergewöhnliche Erträge in Höhe von TEUR 1.380 aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Finanzanlagen sowie Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.619.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Fremdleistungen, Raumkosten sowie Rechts- und Beratungskosten.

**Sonstige Angaben****Haftungsverhältnisse**

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 3.050 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet

## Jahresabschluss (HGB)

sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Zum Bilanzstichtag bestanden bei der Coreo AG keine weiteren Haftungsverhältnisse gegenüber fremden Dritten.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer:

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3.

**Organe der Gesellschaft**

Vorstand im Geschäftsjahr 2017 war:

Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2017 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München.

Frankfurt am Main, den 13. März 2018



Marin N. Marinov  
Der Vorstand

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Coreo AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

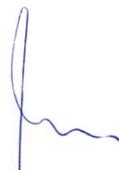
Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hofheim am Taunus, 14. März 2018

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer



corêo® real estate

Coreo AG  
Grüneburgweg 18  
D-60322 Frankfurt am Main

T +49 (0) 69 . 2193 96 0  
F +49 (0) 69 . 2193 96 150  
info@coreo.de